

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan

XV-72

für das Gelände zwischen der Straße Am Studio, Albert-Einstein-Straße, Volmerstraße und Rudower Chaussee sowie für Abschnitte der Albert-Einstein-Straße und der Volmerstraße im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof

Endfassung zur Festsetzung (*Rechtsverordnung*) **am 3. März 2006**

Anlage:

Rechtsverordnung veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin Nr. 10 vom 18.03.2006, S. 258

I. Planungsgegenstand

I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Veranlassung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes XV-72 ist die Notwendigkeit, die geordnete städtebauliche Entwicklung für diesen Teil des Wissenschafts- und Wirtschaftsstandortes Adlershof planungsrechtlich zu sichern.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes XV-72 soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von Gebäuden mit kerngebietstypischen Nutzungen, von Gewerbegebieten und die Erschließung dieser Flächen durch die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen geschaffen werden.

Erforderlichkeit

Der Senat von Berlin hat am 25. Oktober 1994 die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs einschließlich zweier Anpassungsgebiete zur Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ beschlossen.

Aufgrund der §§ 165 bis 171 des Baugesetzbuchs (BauGB) wird in dem Gebiet Berlin-Johannisthal/Adlershof eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt, um das Gebiet entsprechend seiner besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung Berlins einer neuen Entwicklung zuzuführen.

Gemäß § 166 Abs. 1 S. 2 BauGB müssen für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich ohne Verzug Bebauungspläne aufgestellt werden. Das ca. 3,3 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes XV-72 ist Teil des 2. Anpassungsgebietes des 420 ha großen Entwicklungsbereichs und seiner zwei Anpassungsgebiete.

Der Senat von Berlin hat am 1. Juli 2003 den Bericht zum Stand der Umsteuerung der städtebaulichen Entwicklungsbereiche zustimmend zu Kenntnis genommen. Die Umsteuerung konzentriert sich u.a. auf die Themen: vorfristige Reduzierung der Entwicklungsbereiche bzw. der Anpassungsgebiete, Überprüfung der Entwicklungsziele und Überarbeitung der Rahmenplanungen sowie Änderung der stadtplanerischen Vorgaben (Kosten- und Bedarfsrichtwerte). Vor diesem Hintergrund sind auch die Entwicklungs- und Nutzungsziele der Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof überprüft und fortgeschrieben worden. An der Weiterentwicklung des Wissenschaftsstandortes in seinem Kernbereich soll festgehalten werden, der Entwicklungsbereich soll jedoch unter Berücksichtigung der Marktentwicklung verkleinert werden. Die Entwicklungsmaßnahme soll beschleunigt durchgeführt, d.h. bis Ende 2006 mit einer Aufhebungsverordnung zu einem vorzeitigen Abschluss gebracht werden. Das Plangebiet ist von der Umsteuerung der Durchführung der Entwicklungsbereiche nicht betroffen, gegebenenfalls sollen jedoch einzelne Grundstücke nach Durchführung der Entwicklung und Festsetzung des Bebauungsplans vorzeitig gemäß § 163 BauGB aus der Entwicklungsmaßnahme "Berlin-Johannisthal/Adlershof" entlassen werden oder es werden größere zusammenhängende Teilbereiche bereits 2006 nach Durchführung der Entwicklung gemäß § 162 BauGB durch Aufhebungsverordnung entlassen.

I.2 Plangebiet - Lage

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Siedlungsraum Berlins, etwa gleich weit entfernt von der Innenstadt und dem Flughafen Schönefeld. Das Bebauungsplangebiet besteht aus zwei Baublöcken und der Straßenerschließung und liegt südöstlich von dem als Boulevard

ausgebauten sogenannten Abschnitt "Corso" der Rudower Chaussee (1. Bauabschnitt), zwischen der Media City an der Straße Am Studio und dem Teltowkanal. Es befindet sich in dem südöstlichen Teilbereich des Wirtschafts- und Wissenschaftsstandortes Adlershof (WISTA).

Das ca. 3,3 ha große Plangebiet umfasst das Gelände zwischen der Straße Am Studio, der Albert-Einstein-Straße, der Volmerstraße und der Rudower Chaussee sowie Abschnitte der Albert-Einstein-Straße und der Volmerstraße im Bezirk Treptow- Köpenick, Ortsteil Adlershof.

Das Bebauungsplangebiet wird von folgenden Bebauungsplänen begrenzt: nordöstlich vom Bebauungsplanentwurf XV-51a, südöstlich vom Bebauungsplanentwurf XV-51c, südlich vom Bebauungsplan XV-51f, südwestlich vom Bebauungsplanentwurf XV-51e und nordwestlich vom Bebauungsplan XV-67b (Rudower Chaussee - Corso). Die Bebauungspläne XV-67b, XV-51c, XV-51e und XV-51f sind festgesetzt. Für den Bebauungsplan XV-51a wurde im November 2004 die öffentliche Auslegung durchgeführt.

I.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes XV-72 sind im Eigentum des Landes Berlin, der WISTA - MG und privater Nutzer.

I.4 Nutzung

Als stadtbildprägende Elemente befinden sich an der Rudower Chaussee/ Ecke Straße Am Studio zwei kugelförmige Bauten mit einem Durchmesser von je 9 m und einem Verbindungsbau. Dabei handelt es sich um zwei Thermolabore des Institutes für Physikalische Chemie der Deutschen Akademie der Wissenschaften aus den Jahren 1959/60. Sie sind im November 1999 in die Berliner Denkmalliste aufgenommen worden. Die Thermolabore sind ortsgeschichtlich bedeutsam, weil sie die historische Stätte der Forschung in plausibler Form als technische Anlage der frühen 60er Jahre zum Ausdruck bringen.

An der Ecke Rudower Chaussee/Volmerstraße ist ein Hotelneubau errichtet worden. Auf den sich daran anschließenden Freiflächen zwischen der Walther-Nernst-Straße, der Albert-Einstein-Straße und der Volmerstraße sind provisorisch einige Parkplätze angelegt worden. Die Freiflächen bestehen aus Rasenflächen mit Ziergehölzbeeten und Baumgruppen. Hervorzuheben ist eine Gruppe von Säulenpappeln. Typische Elemente im gesamten Gebiet sind fassadenbegleitende Baumreihen sowie markante Einzelbäume und -gruppen.

Die Flächen der ehemaligen Akademie der Wissenschaften wurden überwiegend durch Forschungs- und Entwicklungsinstitute und -betriebe genutzt, der Gebäudebestand ist jedoch inzwischen mit Ausnahme der Thermolabore abgerissen worden.

Angrenzende Nutzungen

Der an den Bebauungsplan XV-72 angrenzende Abschnitt der Rudower Chaussee ist bereits in einer Breite von 44 m mit zwei mal zwei Fahrspuren, beidseitigen Geh- und Radwegen und einer vierreihigen Lindenallee ausgebaut (Bebauungsplan XV-67b). Der Straßenquerschnitt ist für die Verlängerung der bisher am S-Bahnhof Adlershof endenden Straßenbahnlinien konzipiert (vergleiche dazu II.3.2. Kerngebiete).

Nördlich der Straße Am Studio befinden sich Fernseh- und Synchronisationsstudios, Medienwerkstätten sowie ein breites Spektrum weiterer medienbezogener Servicebetriebe.

An der Straße Am Studio/ Ecke Albert-Einstein-Straße dient ein viergeschossiger Zeilenbau als Ärztehaus, in dem neben Arztpraxen andere Gesundheits- und Freizeiteinrichtungen entstanden sind. Da dieses Ärztehaus den heutigen funktionalen Ansprüchen an ein solches Gebäude nicht mehr entspricht, wird derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-72 an der Albert-Einstein-Straße ein Neubau für ein Gesundheitszentrum errichtet, um die vorhandenen Praxen und Gesundheitseinrichtungen am Standort zu halten. Südlich an das bestehende Ärztehaus

angrenzend ist das Zentrum für Umwelt-, Bio- und Energietechnologie (UTZ) errichtet worden, für das noch Erweiterungsflächen zur Verfügung stehen.

Südlich des Bebauungsplangebiets befinden sich weitere eingetragene Baudenkmale. Es handelt es sich um die ehemaligen Verwaltungs- und Institutsgebäude der Deutschen Versuchsanstalt für Luftfahrt aus den 1930er Jahren. Hier befindet sich das Hauptgebäude der WISTA-MG.

I.5. Erschließung

Straßen

Das Plangebiet wird derzeit von der an das Plangebiet grenzenden Rudower Chaussee und der Straße Am Studio erschlossen. Darüber hinaus existiert auf dem WISTA-Gelände ein engmaschiges Raster an Straßen (damalige Privatstraßen der ehemaligen Akademie der Wissenschaften). Dazu gehören auch die Volmerstraße, die Walther-Nernst-Straße und die Albert-Einstein-Straße, von denen Abschnitte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen. Sie wurden in den vergangenen Jahren ausgebaut und sind als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt und gewidmet.

Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist abschnittsweise erneuert worden. Die Ver- und Entsorgungsnetze bieten weitere Kapazitätsreserven.

Trinkwasser

Das Bebauungsplangebiet wird durch erneuerte WISTA-eigene Trinkwassernetze, die von den Berliner Wasserbetrieben betrieben werden, versorgt.

Schmutzwasser

Die Entwässerung im Plangebiet erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser fließt über Schmutzwasserkanäle in der Straße Am Studio bzw. in der Rudower Chaussee zum ehemaligen Klärwerksgelände Adlershof an der Wegedornstraße. Das Schmutzwasser wird von dort vollständig zur Großkläranlage Waßmannsdorf gepumpt. Das Grundprinzip des Trennsystems wird beibehalten, wobei die vorhandenen Schmutzwasserleitungen durch neue Leitungen ersetzt worden sind.

Regenwasser

Das Niederschlagswasser auf den privaten Flächen als auch von den öffentlichen Straßen wird vor Ort versickert.

Fernwärme

Das Plangebiet wird durch das Heizkraftwerk der Blockheizkraftwerks-Träger- und Betreibergesellschaft mbH Berlin (BTB) an der Wegedornstraße mit Fernwärme versorgt. Die Verteilung erfolgt über unterirdisch verlegte Fernwärmeleitungen.

Elektrizität

Das Bebauungsplangebiet wird von der BTB über WISTA- eigene Mittel- bzw. Niederspannungsnetze versorgt.

Gas

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas kann über eine Gashochdruckleitung in der Rudower Chaussee mit einem Abzweig in der Volmerstraße zur Versorgung des WISTA-Südgeländes sichergestellt werden.

1.6. Planerische Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Vor Festlegung als förmliche städtebauliche Entwicklungsmaßnahme wurden Vorhaben ausschließlich nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich), also als Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, beurteilt. Seitdem gilt darüber hinaus der Entwicklungsgenehmigungsvorbehalt gemäß § 169 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. §§ 144 und 145 BauGB, nach dem Vorhaben nicht die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Entwicklungsmaßnahme zuwider laufen dürfen.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. April 2005 (ABl. S. 1595), stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gemischte Baufläche, M 2 dar. Im Plangebiet sind schadstoffbelastete Böden gekennzeichnet (siehe dazu auch Punkt I.7 Altlasten). Östlich daran angrenzend sind im Flächennutzungsplan Sonderbauflächen mit gewerblichen Charakter (Forschung und Medien) dargestellt.

Kerngebiete können aus gemischten Bauflächen, M 2 im Regelfall ohne Größenbegrenzung entwickelt werden, sofern großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden (vgl. Richtlinien zum Darstellungsumfang (Entwicklungsrahmen) sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (RL-FNP) 3.2.2 letzter Abschnitt). Im Bebauungsplan XV-72 werden in den Kerngebieten MK 1 und MK 2 großflächige Einzelhandelsbetriebe durch die textliche Festsetzung Nr. 2 ausgeschlossen. Gewerbegebiete sind aus gemischten Bauflächen im Regelfall entwicklungsfähig, sofern sie kleiner als 3 ha sind und nur örtliche Bedeutung haben. Die geplanten Gewerbegebiete umfassen eine Fläche von 1,3 ha.

Die geplante Festsetzung von Gewerbegebieten ist aus den generalisierten Nutzungsabgrenzungen des Flächennutzungsplanes entwicklungsfähig. Die östlich angrenzenden Sonderbauflächen mit gewerblichem Charakter (Forschung und Medien) sollen den Schwerpunkt Forschung und Medien für den Entwicklungsbereich hervorheben. Gewerbliche Nutzungen sind integraler Bestandteil dieser Sonderbauflächen und somit entwicklungsfähig. Die Festsetzung der Gewerbegebiete im Bebauungsplan XV-72 ist im Zusammenhang mit der Festsetzung von Gewerbegebieten in den angrenzenden Bebauungsplänen zu sehen.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans XV-72 sind somit aus den Darstellungen des FNP entwicklungsfähig.

Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm /Artenschutzprogramm vom Juli 1994 stellt das Plangebiet als städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzung dar, für den der Erhalt und die Entwicklung typischer Elemente des Landschaftsbildes, der Nutzungs- und Strukturvielfalt, die Beseitigung

von Landschaftsbildschäden, die Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie die Kompensation von Nutzungsintensivierungen, z.B. durch Entsiegelung, Dachbegrünung als Ziele gelten. Darüber hinaus liegt das Plangebiet im Vorranggebiet Klimaschutz.

Der Bebauungsplan nimmt inhaltlich die Darstellungen des Landschaftsprogramms auf, indem den Zielen für Naturhaushalt und Umweltschutz durch die Festsetzung von kompensatorischen Maßnahmen für die geplante Verdichtung, durch Dachbegrünungen und durch die Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes gefolgt wird. Durch die Verwendung von gebietstypischen Pflanzen werden auch die Ziele des Arten- und Biotopschutzes und des Landschaftsbildes berücksichtigt.

Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Die BEP berücksichtigt die Entwicklungen im Entwicklungsbereich Berlin-Johannisthal / Adlershof nur nachrichtlich. Bei der sektoralen und teilräumlichen Betrachtung der BEP wird davon ausgegangen, dass der Bereich der Entwicklungsmaßnahme eine selbständige Einheit ist, die sich funktionell und strukturell in sich selbst optimiert.

1.7 Altlasten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-72 ist Teil der Fläche der ehemaligen Akademie der Wissenschaften (heute WISTA Management GmbH), die aufgrund der Vornutzung und der Ergebnisse der historischen Recherchen insgesamt als Altlastenverdachtsfläche (Nr. 7545) im Altlastenverdachtskataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung registriert ist. Das Gelände der WISTA-MG wird seit April 1993 im Rahmen einer orientierenden Altlastenerkundung hinsichtlich des Gefährdungspotentials für die Medien Boden, Grundwasser und Bodenluft im Auftrage der ehemaligen EGA mbH und ab Januar 1995 von deren Nachfolgerin WISTA-MG bewertet.

Orientierende Erkundungen (Bodenuntersuchungen) wurden 1994 und 1995 durchgeführt. Durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wird der Erkundungsstand als ausreichend eingeschätzt. Es wurden nur im Bereich des Gewerbegebietes GE 1 Bodenbelastungen ermittelt, die ausschließlich an die flächendeckende Auffüllschicht gebunden sind. Diese stellen nach Auskunft der o.g. Senatsverwaltung keine Gefährdung des Grundwassers dar und erfordern keinen weiteren Erkundungs- bzw. Sanierungsbedarf.

Bei der vorgesehenen Nutzung im betroffenen GE 1 handelt es sich entsprechend der Anlage 2 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) nicht um sensible Nutzungen, auch wenn in Gewerbegebieten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal ausnahmsweise zulässig sind.

Die im Bebauungsplan XV-72 getroffenen Festsetzungen (Kerngebiet und Gewerbegebiet) sind grundsätzlich mit den vorgefundenen Altlasten vereinbar.

Aufgrund der punktuellen Bodenbelastungen des Baugebietes GE 1 muss jedoch prinzipiell mit kontaminiertem Bodenmaterial gerechnet werden. Im Zuge von Baumaßnahmen, die Bodenaushub erfordern, muss das Aushubmaterial noch beprobt und auf die relevanten Parameter untersucht werden. Ein Wiedereinbau des Aushubmaterials vor Ort ist aufgrund der Überschreitung der in der Berliner Liste festgelegten Werte nach Einschätzung der o.g. Senatsverwaltung nur sehr eingeschränkt möglich.

Trotz der vorgefundenen Bodenbelastungen im GE 1 kann auf eine Kennzeichnung im Bebauungsplan verzichtet werden. Da die Böden in Hinblick auf die vorgesehene Nutzung

(Gewerbegebiet) nicht erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, besteht keine Kennzeichnungspflicht im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 3 Baugesetzbuchs.

II. Planinhalt

II.1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Am 15. September 1992 hat der Senat von Berlin beschlossen, dass der Standort der ehemaligen Akademie der Wissenschaften zu einem wissenschaftsorientierten Wirtschaftsstandort zu entwickeln ist. Für die Nutzung des Geländes der ehemaligen Akademie der Wissenschaft (AdW) wurde in diesem Beschluss ein Verteilungsschlüssel von mindestens 60 % Flächenanteil für Wirtschaftsunternehmen und ca. 40% für wissenschaftliche Einrichtungen festgelegt. Im Rahmen der umfassenden Zielsetzung der Integration von Wirtschaft und Wissenschaft haben die Sicherung der Einrichtungen aus dem Bereich der ehemaligen AdW sowie der sich aus den ehemaligen AdW-Instituten gegründeten Forschungsgesellschaften und Beschäftigungs- und Qualifizierungsgesellschaften weiter Vorrang vor anderen Nutzungen.

II.2. Intention des Planes

Die Planaufstellung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung entsprechend den Zielen für den Entwicklungsbereich und seiner Anpassungsgebiete ermöglichen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung des Gebietes schaffen. Der Plan schafft die Voraussetzungen für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung durch Sicherung von gestalterischen und funktionalen Ansprüchen an diesen neuen Stadtteil, für den die planerischen und städtebaulichen Ziele in vorbereitenden Untersuchungen und Gutachten ermittelt wurden. Die enge Verflechtung der Nutzungen sowie die funktionalen und gestalterischen Zusammenhänge erfordern eine Koordination durch die Bauleitplanung.

Städtebauliches Ziel für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-72 ist die Umsetzung der Entwicklungsmaßnahmen gemäß Senatsbeschluss vom 25. Oktober 1994 (Verordnung vom 7. Dezember 1994) für die Neuordnung des Gebietes als Teil des zukünftigen Wissenschafts- und Wirtschaftsstandortes Berlin- Adlershof in Beachtung der Vorschrift des § 166 Abs. 1 Satz 2 BauGB. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes XV-72 soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von Gebäuden mit kerngebietstypischen und gewerblichen Nutzungen geschaffen werden. Die geplanten Festsetzungen sollen durch die Wiedernutzung bestehender Brachflächen eine Verbesserung der vorhandenen Stadtstruktur bewirken und durch die Festsetzung hoher ökologischer Standards die von Nachhaltigkeit geprägte Entwicklung fortführen. Dabei sollen die denkmalgeschützten Kugellabore in die neue Bebauung und Nutzung integriert, die Erschließung geregelt und gestalterische Vorgaben gegeben werden.

II.3. Wesentlicher Planinhalt, Abwägung und Begründung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen Kerngebiete, Gewerbegebiete und öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen sowie durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch flächenhafte Ausweisungen mit Baugrenzen definiert.

Zusätzlich werden textliche Festsetzungen getroffen.

II.3.1 Kerngebiet

Art der baulichen Nutzung

Entwicklungsziel ist es, die Rudower Chaussee und den künftig verlängerten Groß-Berliner-Damm als geplante Hauptachsen des Gebietes zu stärken. Die Festsetzung von Kerngebieten entlang der Rudower Chaussee ist Bestandteil des städtebaulichen Konzepts des Entwicklungsbereichs und soll die angestrebte Ansiedlung und Durchmischung von städtischen Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie von Wohnen mit der Funktion der Begegnung und Kommunikation sichern. Das Wohnen in den Kerngebieten kann zur Belebung dieser Gebiete beitragen. Die geplanten Kerngebiete im Bebauungsplan XV-72 sind Teil dieses städtebaulichen Konzeptes für die Rudower Chaussee. Die unterschiedliche Tiefe der geplanten Kerngebiete resultiert aus dem Grundstücksübergabevertrag zwischen dem Land Berlin und der WISTA-MG. Das MK 2 wurde an das Land Berlin zurück übertragen, während das GE 2 bei der WISTA-MG verbleibt.

Die Rudower Chaussee übernimmt mit ihrem unmittelbaren Anschluss an das Stadtgebiet Adlershof und die S-Bahn die zentrale Geschäfts-, Versorgungs- sowie Erschließungsfunktion des Gebietes.

Entlang der Rudower Chaussee ist beidseitig viel Raum für die Ansiedlung zentralörtlicher Nutzungen und Funktionen gegeben. Der an den Bebauungsplan XV-72 angrenzende Abschnitt zwischen der künftigen Wagner-Regeney-Straße (Planstraße Nord 12) und der Volmerstraße ist bereits in einer Breite von 44 m mit zwei mal zwei Fahrspuren, beidseitigen Geh- und Radwegen und einer vierreihigen Lindenallee ausgebaut.

Die Rudower Chaussee soll darüber hinaus künftig die zentrale ÖPNV-Trasse des Entwicklungsbereiches darstellen. Eine Straßenbahnlinie soll aus Köpenick kommend vom S-Bahnhof Adlershof im Entwicklungsbereich über die Rudower Chaussee (Bebauungsplan XV-67a und XV-67b) zum Universitätsgelände (Max-Born-Straße - Bebauungsplan XV-52 - und Wilhelm-Hoff-Straße - Bebauungsplan XV-55a) und weiter über den verlängerten Groß-Berliner-Damm (Bebauungspläne XV-55a und XV-68a), den Groß-Berliner Damm (XV-54ab) und den Sterndamm zum S- und Regionalbahnhof Schöneweide geführt werden. Dort soll sie mit dem vorhandenen Netz verbunden werden. Das Planfeststellungsverfahren bis zur Planstraße Nord 28 ist weitgehend durchgeführt.

Des Weiteren ist eine langfristige Option zur Verlängerung der Straßenbahnstrecke von der Rudower Chaussee über die Wedegornstraße und Schönefelder Chaussee in der Straßenbahnkonzeption des Landes Berlin enthalten. In der Rudower Chaussee ist die Straßenbahntrasse mit eigenem Gleiskörper in Mittellage vorgesehen.

Im Kerngebiet MK 1 ist im Frühjahr 2002 ein Hotel fertiggestellt worden. Im Kerngebiet MK 2 befinden sich die beiden denkmalgeschützten Thermolabore. Diese sollen in eine Bebauung integriert werden. Ein Nutzungskonzept für die Thermolabore gibt es bisher noch nicht.

Textliche Festsetzungen

Die Kerngebiete entlang der Rudower Chaussee sollen insgesamt der Versorgung der Bewohner, Studierenden und der im Gebiet Beschäftigten dienen, so dass der Schwerpunkt der zulässigen Einrichtungen auf Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisegaststätten liegt. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen nur im Bereich des S-Bahnhofs Adlershof und nördlich der Rudower Chaussee/ Ecke Groß-Berliner Damm zulässig sein. Auf allen übrigen Flächen des Entwicklungsbereichs, so auch im Bebauungsplan XV-72, sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sein (textliche Festsetzung Nr. 2). Ein Einzelhandelsbetrieb ist großflächig, wenn die übliche Größe der der wohnungsnahen Versorgung dienenden Einzelhandelsbetriebe (Nachbarschaftsläden) überschritten wird. Die Verkaufsflächen-Obergrenze von Nachbarschaftsläden liegt nach der Rechtsprechung bei etwa 700 m² Verkaufsfläche (vgl. Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 22. Mai 1987, Az.: IV C 19/85).

Auf der nördlich angrenzenden Seite der Rudower Chaussee (Bebauungsplan XV-55bb) befindet sich ein Einkaufszentrum mit einem großflächigen Verbrauchermarkt. Das stadtverträgliche Maß an großflächigem Einzelhandel für den Bereich der Entwicklungsmaßnahme wird, mit Ausnahme des direkten Umfeldes des S-Bahnhofes Adlershof, damit erreicht sein, so dass in den weiteren Kerngebieten der Nachbarschaft diese Nutzungsform ausgeschlossen werden soll.

Bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für das Einkaufszentrum Adlershofer-Tor (Bebauungsplan XV-55bb) wurde hinsichtlich der Stadtverträglichkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben an der Rudower Chaussee und deren Verträglichkeit für die zu schützende Einkaufsstraße Dörfeldstraße sowie unter Beachtung des Stadtentwicklungsplans Zentren/Einzelhandel von 1999 festgestellt, dass für den Bereich der Rudower Chaussee eine stufenweise Entwicklung des Ortsteilzentrums (Nahversorgung) bis zu einer Größenordnung von maximal 10.000 m² Verkaufsfläche Einzelhandel möglich ist. Der größte Teil dieser maximalen Verkaufsfläche wurde bereits im Einkaufszentrum Adlershofer-Tor verwirklicht. Die Restflächen sollen direkt am S-Bahnhof Adlershof realisiert werden. Folglich bleiben für die Kerngebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-72 keine stadtverträglichen Verkaufsflächen übrig.

Nach dem Stadtentwicklungsplan Zentren 2020 aus dem Jahr 2005 ist für die Dörfeldstraße/Rudower Chaussee als Bestand eine Verkaufsfläche von insgesamt 7.500 m² festgestellt worden. In dieser Summe ist die Verkaufsfläche des bereits verwirklichten Einkaufszentrum Adlershofer-Tor nicht enthalten. Für den Zielkorridor bis 2020 sieht der Stadtentwicklungsplan eine zentren-verträgliche Gesamtverkaufsfläche von 9.000 bis 14.000 m² vor. Das zusätzliche Entwicklungspotential (1.500 bis 6.500 m²) soll sich ausschließlich auf die engste Umgebung des S-Bahnhofes Adlerhof beziehen. Nach dem Stadtentwicklungsplan Zentren 2020 sind also für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-72 keine Verkaufsflächen vorgesehen, da diese nicht zentrenverträglich wären.

Daher wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausschließlich kleinflächiger Einzelhandel in der Erdgeschosszone bis zu einer Tiefe von 25 m hinter der Straßenbegrenzungslinie Rudower Chaussee ermöglicht (textliche Festsetzung Nr. 2), der zu einer Belebung der Rudower Chaussee beitragen soll.

Die Qualität des fußläufigen Straßenraums soll durch die Sicherung einer größtmöglichen Nutzungsvielfalt in den Erdgeschosszonen, z. B. durch Schaufenster, Eingangsbereiche der Einzelhandelsbetriebe und zugehöriger publikumsintensiver Nutzung sowie Gastronomie gewährleistet werden. Nur wenn das Gebiet durch Besucher, Gastronomienutzer und Kunden frequentiert wird, kann die gewollte Belebung des Straßenraums erreicht werden und stellt sich die gewünschte Wechselwirkung zu den angrenzenden Gebieten her. Eine Erweiterung der Einzelhandelsbetriebe auf die oberen Geschosse ist nicht gewollt, weil dann die Gefahr besteht, dass die ersten Vollgeschosse veröden. Neben den stadtgestalterischen und entwicklungsspezifischen Gründen werden mit der Festsetzung Belange der Wirtschaft, insbesondere des Einzelhandels, berücksichtigt, da Flächen an attraktiver Stelle für den Handel bereitgestellt werden. Sie dienen auch einer räumlich ausgewogenen verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.

Trotz des flächendeckenden Ausschlusses der großflächigen Einzelhandelsbetriebe in den Kerngebieten MK 1 und MK 2 bleibt im konkreten Fall die Zweckbestimmung des Kerngebiets gewahrt.

Zur Zweckbestimmung eines Kerngebiets gehört die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, da diese ausschließlich nur in Kerngebieten bzw. Sondergebieten

zulässig sind. Ein flächendeckender Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in Kerngebieten ist somit grundsätzlich nicht festsetzungsfähig.

Hingegen ist der Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsbetrieben für Teilbereiche in Kerngebieten als flächenmäßige Gliederung im Sinne des § 1 Abs. 4 i.V.m. Abs. 9 BauNVO möglich. Dabei können benachbarte Kerngebiete – auch wenn sie in anschließenden Bebauungsplänen liegen und durch Straßen getrennt werden - zusammen betrachtet werden. Voraussetzung für diese erweiterte Betrachtungsweise ist aber, dass ein Funktionszusammenhang zwischen den Kerngebieten gegeben ist und diese einheitlich strukturiert sind.

Für den Funktionszusammenhang und die einheitliche Strukturierung des Gebietes kann das vom Entwicklungsträger erarbeitete städtebauliche Konzept herangezogen werden.

Zur Aufwertung der Rudower Chaussee sieht das städtebauliche Konzept kerngebietstypische Nutzungen entlang der Rudower Chaussee vor. Wegen der guten verkehrlichen Anbindung (S-Bahnhof Adlershof) und der Nähe zur Dörpfeldstraße (historische Einkaufsstraße des Ortsteils Adlershof) sollen die großflächigen Einzelhandelsbetriebe am S-Bahnhof Adlershof konzentriert werden. Dies ergibt sich auch aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans, der die Einzelhandelskonzentration auf die Bereiche westlich und östlich des S-Bahnhofes Adlershof beschränkt.

Nach dem städtebaulichen Konzept soll der Hauptfußgängerverkehr auf der sonnigen Nordseite der Rudower Chaussee stattfinden. Deshalb soll sich der großflächige Einzelhandel auf der Nordseite der Straße konzentrieren (Einkaufszentrum Adlershofer-Tor, Bebauungsplan XV-55bb). Um die Bündelung des Fußgängerverkehrs auf der Nordseite der Rudower Chaussee zu erreichen, soll auf der gegenüber liegenden Straßenseite - im Bebauungsplan XV-72 – der großflächige Einzelhandel ausgeschlossen werden. Beide Straßenseiten in diesem Straßenabschnitt sollen zusammen die Hauptgeschäfts- und Versorgungsfunktion für das Entwicklungsgebiet erfüllen.

Entlang der Rudower Chaussee soll durch textliche Festsetzung geregelt werden, dass die Gebäude entlang der Rudower Chaussee mit straßenzugewandten Zugängen auszubilden sind (textliche Festsetzung Nr. 19). Diese Festsetzung erfolgt aus stadtgestalterischen Gründen. Es soll verhindert werden, dass an der zentralen Erschließungsstraße des Entwicklungsgebiets, die in diesem Bereich als Boulevard in einer Breite von 44 m ausgebaut ist, im Erdgeschoss tote Zonen entstehen. Stattdessen soll die Belebung der Gehwegbereiche gefördert werden.

Um die Rudower Chaussee durch Wohnnutzung zu beleben und eine stärkere Nutzungsmischung zu ermöglichen, sollen in den Kerngebieten entlang der Rudower Chaussee Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) oberhalb des 2. Vollgeschosses allgemein zulässig sein (textliche Festsetzung Nr. 3). Das Ziel, eine "Stadt für Wissenschaft, Wirtschaft und Medien" zu schaffen, in der durch eine ausgewogene Mischung von Wohnen und Arbeiten, Forschung und Studium Stadtquartiere entstehen sollen, wird durch diese Festsetzung unterstützt.

Maß der baulichen Nutzung

In den Kerngebieten sollen eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 2,4 festgesetzt werden. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt damit unter den in der BauNVO genannten Obergrenzen. Es entspricht dem für den Entwicklungsbereich abgestimmten Gesamtkonzept. Entlang der Rudower Chaussee soll in den Bebauungsplänen eine Zone höherer Dichte festgesetzt werden, da sich hier durch die geplanten Nutzungen eine zentrale, städtische Achse entwickeln soll. In den Bebauungsplänen, die an die Rudower Chaussee angrenzen, werden daher Geschossflächenzahlen bis zu 3,0 festgesetzt, während für die dahinterliegenden Baugebiete die Geschossflächenzahlen in der Regel bei 1,6 liegen.

Für die Kerngebiete soll eine maximale Höhe der baulichen Anlagen bis zu einer Oberkante von 18 m über Gehweg festgesetzt werden. Entlang der Rudower Chaussee soll in einer Tiefe von 12 m eine Mindesthöhe von 15 m und eine maximale Höhe von 18 m durch die Festsetzung einer Oberkante der Gebäude von 15 m bis 18 m über Gehweg gesichert werden. In den dahinterliegenden Bereichen soll eine maximale Oberkante der Gebäude von 18 m über Gehweg zulässig sein. Auf diese Weise kann die Funktion der Kerngebiete städtebaulich hervorgehoben und die Bedeutung der Rudower Chaussee als "Rückgrat" der Entwicklungsmaßnahme betont werden. Darüber hinaus entspricht eine Oberkante der Gebäude von mindestens 15 m bis höchstens 18 m über Gehweg der überwiegenden Höhenentwicklung entlang der gesamten Rudower Chaussee. So soll an dieser wichtigen Verkehrsachse ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild gewährleistet werden.

Das geplante Nutzungsmaß und die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ermöglicht eine vier- bis fünfgeschossige Bebauung, die dem vorstädtischen Charakter entspricht, der städtebaulich für das Entwicklungsgebiet vorgesehen ist.

II.3.2 Gewerbegebiet

Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete sind ein wesentlicher Bestandteil des Wissenschafts-, Wirtschafts- und Medienstandortes Berlin - Adlershof. Aufgrund der räumlichen Nähe zu den geplanten Sondergebieten -Forschung- und -Hochschule- im Entwicklungsbereich sollen Synergieeffekte zwischen Wirtschaft und Forschung bewirkt werden. Für die Nutzung des insgesamt 76,6 ha großen, ehemaligen AdW-Geländes ist insgesamt ein Verteilungsschlüssel von ungefähr 60% Flächenanteil für Wirtschaftsunternehmen und ungefähr 40% Flächenanteil für wissenschaftliche Einrichtungen festgelegt. Dem Verteilerschlüssel liegen die Flächen, nicht die Anzahl der Unternehmen zugrunde.

Da das Bebauungsplangebiet ausschließlich Flächen der AdW umfasst, ist es Teil dieses Konzeptes. Entlang der Albert-Einstein-Straße sollen in einer Tiefe von ca. 60 m (GE 1) bzw. 40 m (GE 2) zwischen der Straße Am Studio und der Volmerstraße zwei Gewerbegebiete festgesetzt werden.

Um dem spezifischen Charakter des hochwertigen Gewerbegebietes entsprechen zu können, sollen durch textliche Festsetzungen nur bestimmte Nutzungen allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig sein oder ausgeschlossen werden.

Zulässige Nutzungen

Es sollen nur technologie- und forschungsorientierte Gewerbebetriebe und technologie- und forschungsorientierte Dienstleistungsbetriebe allgemein zulässig sein, so dass eine Beschränkung der in Gewerbegebieten sonst allgemein zulässigen baulichen Anlagen auf bestimmte Arten erfolgt (textliche Festsetzung Nr. 4).

Für die Wahrung der Zweckbestimmung des Gewerbegebiets wird auf den Rechtsgedanken des § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO verwiesen. Danach können Gliederungen auch für mehrere Gewerbegebiete einer Gemeinde im Verhältnis zueinander getroffen werden. Andere im Entwicklungsbereich Johannisthal/Adlershof gelegene Gewerbegebiete sollen ohne Nutzungseinschränkung festgesetzt werden (z.B.: Bebauungsplan XV-58bb). Der Gesetzgeber stellt zwar auf die „Gemeinde“ ab als Raum, in dem mehrere Gewerbegebiete zueinander gegliedert werden können. Für Berlin wäre dies wegen der untypischen Größe als Gemeinde aber nicht praktikabel. Der Geltungsbereich der Entwicklungsmaßnahme ist demgegenüber mit dem Gebiet einer kleinen Gemeinde vergleichbar, außerdem wird hier die zügige und in einer Hand liegende Planung gewährleistet, so dass eine ausdrückliche Gliederung im Sinne des § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für den Entwicklungsbereich Johannisthal/Adlershof nicht erforderlich ist.

Die erhaltenswerte Eigenschaft des WISTA- Geländes als ein historisch gewachsener Forschungsstandort ist ein besonderer städtebaulicher Grund, der die Konkretisierung der zulässigen Nutzungen rechtfertigt. Die spezifische planerische Aufgabenstellung erfordert, Gewerbeflächen für Nutzungen vorzuhalten, die in einem sachlichen Zusammenhang mit den Forschungseinrichtungen stehen und die Zusammenarbeit zwischen privaten und öffentlichen Einrichtungen optimieren. Durch die Ansiedlung der naturwissenschaftlichen und mathematischen Fakultäten der Humboldt-Universität auf benachbarten Flächen nördlich und südlich der Rudower Chaussee wird die örtliche Bedeutung als Wissenschaftsstandort noch zusätzlich verstärkt.

Der wirtschaftliche Belang der Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen ist unter den sich verändernden Wirtschaftsbedingungen nicht mehr allein durch die Bereitstellung von Gewerbeflächen sicherzustellen, vielmehr bedarf es oftmals der planerischen Festsetzung spezieller Gewerbegebiete, die in einer bestimmten, auf Gemeindeebene nur begrenzt vorhandenen Standorteigenschaft begründet sind. Die Konkretisierung der Nutzungen ist deshalb notwendig, um die Gewerbegebiete auf Betriebsarten zu begrenzen, die in enger Kooperation zu den Forschungseinrichtungen stehen und entsprechende Ressourcen und Kapazitäten nutzen oder vervollständigen können.

Gleichzeitig wird dadurch auch dem Belang des Umweltschutzes Rechnung getragen, da aufeinander bezogene und kooperierende Nutzungen am selben Standort zu einer verkehrsmindernden Siedlungsentwicklung beitragen. Die "Stadt der kurzen Wege" ist als ein Planungsgrundsatz von hoher Priorität für die Zukunft anzusehen.

Als in Kooperation mit den wissenschaftlichen Einrichtungen stehende Nutzungsarten sind speziell Gewerbebetriebe und Dienstleistungsunternehmen zu werten, die technologie- und forschungsorientiert sind. Unter dem Begriff "technologieorientiert" sind die betriebswirtschaftlichen und technologischen Kenntnisse und Verfahren des technischen Entwicklungsbereiches, unter "forschungsorientiert" die wissenschaftlichen Kenntnisse und Verfahren des Forschungsbereiches gefasst.

Für Betriebe des produzierenden Gewerbes bedeutet dies einen Ansiedlungsschwerpunkt im F+E Bereich (Forschung und Entwicklung), d. h. die Entwicklung neuer Produkte und Produktionslinien, sowie bei der Schulung für entsprechender Forschungs- und Anwendungstechnologien. Vertriebsbereiche sind somit nur in Verbindung mit den entwicklungs- und schulungsorientierten Betriebsbereichen allgemein genehmigungsfähig.

Unter die zulässigen Dienstleistungsunternehmen fallen insbesondere Ingenieurgesellschaften, Entwicklungslabore, mess- und prüftechnische Einrichtungen, Softwarehäuser, Unternehmensberatungen und andere Betriebsarten mit eindeutiger Technologie- und Forschungsorientierung.

Die hier vorgenommene Differenzierung bzw. Gliederung ist zulässig gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO. Andere im Entwicklungsbereich gelegene Gewerbegebiete sollen ohne Nutzungseinschränkung festgesetzt werden.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

In den Gewerbegebieten sollen Gewerbebetriebe aller Art, die nicht unter die oben beschriebenen allgemein zulässigen Gewerbebetriebe fallen, und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nur ausnahmsweise zulässig sein (textliche Festsetzung Nr. 5).

Der Ausnahmeverbehalt dient der Sicherung der speziellen oben beschriebenen Standorteigenschaften des WISTA-Gebietes. Um der Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes gerecht zu werden, bleiben diese, sonst in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Nutzungen, im Einzelfall weiterhin zulassungsfähig, solange sie nicht zu den oben beschriebenen besonderen städtebaulichen Gründen in Widerspruch stehen.

Der historisch gewachsene Wissenschaftsstandort soll durch ausnahmsweise genehmigte Nutzungen nicht gestört werden. Insbesondere Betriebe mit hohem Anlieferverkehr oder anderen erschütterungsintensiven Nutzungen können zu einer erheblichen Beeinträchtigung der angrenzenden Nutzungen führen. Die Entscheidung der für die Anwendung des Planungsrechts zuständigen Baugenehmigungsbehörde über die Gewährung einer Ausnahme liegt in deren Ermessen. Der Baugenehmigungsbehörde ist unter Berücksichtigung der Abwägung des Bebauungsplanes damit im Einzelfall vorbehalten, andere als technologie- und forschungsorientierte Nutzungen zu genehmigen, solange das Regel-Ausnahme-Verhältnis gesichert ist.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen können insbesondere zu einer Ergänzung der allgemein zulässigen Nutzungen und zur Versorgung der Beschäftigten im gesamten WISTA-Gebiet beitragen. Gerade wenn dieser Zusammenhang der beantragten Nutzungen aufgezeigt werden kann, sollte die für das Planungsrecht zuständige Baugenehmigungsbehörde von ihrem Ermessen zugunsten des Antragstellers Gebrauch machen können. Dabei wird aber die flächenmäßige Größe des Vorhabens von Bedeutung sein, d.h. je flächenintensiver die ausnahmsweise zulässige Nutzung ist, desto stärker wird die Standorteigenschaft des speziellen Gewerbegebietes eingeschränkt.

Neben diesen Nutzungen, die als ausnahmsweise zulässig festgesetzt werden sollen, sind die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 der BauNVO genannten Nutzungen zudem ausnahmefähig. Damit sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ebenso als Ausnahmen zulässig. Auch für diese Anlagen gilt in Bezug zur Größe und ihrem Verhältnis zu den allgemein zulässigen Nutzungen das oben Ausgeführte.

Unzulässige Nutzungen

Um dem geplanten spezifischen Charakter des Gewerbegebietes entsprechen zu können, sollen durch textliche Festsetzungen Vergnügungsstätten (textliche Festsetzung Nr. 6), die an sich in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen werden.

Vergnügungsstätten sind in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 nicht integrierbar, da sich die gewerbliche Nutzung hauptsächlich auf technologie- und forschungsorientierte Gewerbebetriebe und entsprechende Dienstleistungsbetriebe konzentriert soll (Synergieeffekte zwischen Technologie- und Forschungsstandort sowie Gewerbegebieten). Durch Vergnügungsstätten kann es zu hohen Immissionsbelastungen durch gebietsfremdem Individualverkehr kommen, der die empfindlichen Technologie- und Forschungsbereiche stören würde.

Vergnügungsstätten werden zudem in anderen Gebieten des Entwicklungsbereichs zulässig sein. So sind Vergnügungsstätten zum Beispiel zulässig an der Rudower Chaussee im MK 1 und MK 2.

Maß der baulichen Nutzung

Für die Gewerbegebiete sollen eine GRZ von 0,5 bzw. 0,6 sowie eine GFZ 1,6 bzw. 2,0 festgesetzt werden. Die maximale Oberkante in den Gewerbegebieten soll mit 18 m über Gehweg festgesetzt werden und entspricht damit dem für diesen Bereich der Entwicklungsmaßnahme abgestimmten städtebaulichen Gesamtkonzept, das eine vorstädtische Bebauung in diesem Bereich vorsieht. Für das Gewerbegebiet GE 1 bestehen bereits Planungen für die Errichtung eines Gebäudes, dementsprechend ist das Nutzungsmaß schon angepasst worden.

II.3.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für die Baugebiete soll eine flächenmäßige Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen, um eine Flexibilität der Bebauung zu ermöglichen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, die dem städtebaulichen Entwurf entsprechend teilweise der Straßenbegrenzungslinie folgen, teilweise eine 6 m breite Vorgartenzone eröffnen.

An der Rudower Chaussee und an der Walther-Nernst-Straße sollen die Baugrenzen identisch mit der Straßenbegrenzungslinie sein. So können Baufluchten entwickelt werden, die den Straßenraum städtebaulich fassen. Entlang der Rudower Chaussee soll eine möglichst einheitliche Straßenflucht ermöglicht werden. Auf die Festsetzung von Baulinien, die ein Heranbauen an die Straßenbegrenzungslinien zwingend erforderlich machen würde, wurde verzichtet, da sich dieses Planungsinstrument als zu unflexibel in Bezug auf städtebaulich erwünschte architektonische Gliederungen erwiesen hat.

Durch eine unmittelbare Bebauung am öffentlichen Straßenraum soll für diesen zentralen Bereich ein maßvoller städtischer Charakter erreicht werden. Diese Festsetzung entspricht den angrenzenden Bebauungsplänen. Entlang der Walther-Nernst-Straße soll ebenfalls ein Heranbauen an die Straße ermöglicht werden, um die Bebauungsmöglichkeiten der relativ schmalen südlich angrenzenden Grundstücke nicht weiter einzuschränken.

Entlang der übrigen Straßen sollen die Baugrenzen zurückgesetzt werden, um so in Anlehnung an den eher vorstädtischen Charakter des Entwicklungsgebietes die Anlage von Vorgartenzonen zu ermöglichen. Entlang der 20 m breiten Straße Am Studio sowie der 22 m breiten Albert-Einstein-Straße und Volmerstraße sollen die Baugrenzen in einem Abstand von 6,0 m zu den Straßenbegrenzungslinien festgesetzt werden. Das Prinzip der Vorgärten ist ein durchgängiges Motiv innerhalb vieler Bereiche des Entwicklungsgebietes. Der Straßenraum soll dadurch visuell erweitert werden. Es wurden Baugrenzen gewählt, da im Sinne der planerischen Zurückhaltung auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet werden kann. Die Baugrenzen erlauben in diesem Fall das Zurücktreten von einer starren Baufluchtlinie und damit eine individuelle Gestaltung der Baugebiete.

II.3.4 Bauweise

Auf die Festsetzung der Bauweise wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes XV-72 weitestgehend verzichtet. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ist in Form von Baugrenzen ausreichend. Eine Flexibilität in der Umsetzung der städtebaulichen Konzepte soll gewahrt bleiben. Hier soll durch eine Festsetzung der Bauweise späteren Planungen nicht vorweggegriffen werden.

Im Kerngebiet MK 1 soll eine geschlossene Bauweise festgesetzt werden, da aus städtebaulichen Gründen an die Brandwand des bereits errichteten Hotels angebaut werden soll. Für das Hotel ist ein eigenes Grundstück gebildet worden. Das Hotel steht direkt auf der Grundstücksgrenze.

II.3.5 Überschreiten der zulässigen Bauhöhe

Für Dachaufbauten ist eine Überschreitung der zulässigen Bauhöhe bis zu einer Höhe von 3,5 m über den festgesetzten Oberkanten der Gebäude zulässig, wenn diese ausschließlich der Aufnahme technischer Anlagen dienen (textliche Festsetzung Nr. 17).

Durch die zukünftigen technologie- und forschungsorientierten Nutzungen im WISTA-Gebiet werden spezielle Anforderungen an den technischen Ausbau der Gebäude gestellt. Wie bereits genehmigte Vorhaben in diesem Gebiet zeigen, benötigen die technologie- und forschungsorientierten Nutzungen in einem größeren Umfang technische Anlagen, die teilweise am zweckmäßigsten auf dem Dach unterzubringen sind. Gleiches kann auch in den Kerngebieten erforderlich sein, beispielsweise für die Unterbringung von Aufzugschächten oder Klimaanlageanlagen.

Mit der Festsetzung soll auf die technisch notwendigen Einrichtungen, die für die Funktionsfähigkeit von Gebäuden erforderlich sind, Rücksicht genommen werden.

Um die Dachaufbauten gestalterisch in die Dachlandschaft integrieren zu können, soll durch textliche Festsetzung geregelt werden, dass diese an öffentlichen Straßenverkehrsflächen in einem Abstand von mindestens 2,0 m zu der äußeren Gebäudekante liegen müssen, um nicht ortsbildprägend zu wirken. Durch das Zurücktreten der Dachaufbauten entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen soll der Charakter der Dächer an diesen Dachkanten nicht gestört und gleichzeitig eine einheitlichere Anordnung der Dachaufbauten bewirkt werden (textliche Festsetzung Nr. 17).

In den Baugebieten können im Einzelfall Ausnahmen von der Oberkante von 15 bis 18 m und 18 m über Gehweg bis zur Oberkante von 22 m über Gehweg zugelassen werden, wenn die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird (textliche Festsetzung Nr. 18). Die Abweichungen von den Festsetzungen sollen ausnahmsweise zugelassen werden, um städtebauliche Akzentuierungen zu ermöglichen, ohne dadurch das Nutzungsmaß im gesamten Plangebiet in Richtung eines höheren Maßes zu entwickeln, d.h. dass das Regel-Ausnahme-Verhältnis gewahrt bleiben muss. Der Ausnahmeverbehalt dient der Sicherung einer entsprechend dem Gesamtkonzept vorgesehenen Gebäudehöhe, ermöglicht aber an einzelnen Stellen eine Abweichung. Zur Wahrung einer größtmöglichen Flexibilität und aufgrund des Fehlens eines detaillierten städtebaulichen Konzeptes, soll auf die genaue Verortung der Ausnahmen verzichtet werden.

Das Vorsehen der Ausnahme im Bebauungsplan ermöglicht es im Baugenehmigungsverfahren über die Zulassung der beantragten Ausnahme bei Vorliegen von Ausnahmegründen in pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.

II.3.6 Anrechnung von Aufenthaltsräumen

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen (textliche Festsetzung Nr. 7).

Nach der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) gelten Staffelgeschosse und Geschosse im Dachraum nicht als Vollgeschosse, wenn sie eine lichte Höhe von 2,30 m auf weniger als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses einnehmen. Damit könnten auf den obersten Geschossen der Gebäude Staffelgeschosse errichtet werden, ohne dass sie auf die zulässige Geschossflächenzahl angerechnet würden. Um eine Entwicklung in Richtung einer höheren Dichte mit den damit verbundenen notwendigen sozialen und technischen Infrastruktureinrichtungen, Parkständen etc. zu verhindern, soll gemäß § 20 Abs. 3 der BauNVO die o.g. Festsetzung getroffen werden.

II.3.7 Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, maximal jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Die Versiegelung der Grundstücksflächen in den Gewerbegebieten und im Kerngebiet MK 2 soll aber durch textliche Festsetzung so eingeschränkt werden, dass für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen eine Überschreitung der GRZ von maximal 20 % zulässig ist (textliche Festsetzung Nr. 8). Ziel ist, die bauliche Versiegelung auf ein Maß zu beschränken, das eine Bebauung mit hohem Grün- und Freiflächenanteil und damit eine ausreichende Grundwasserneubildung zulässt. Gleichzeitig soll dadurch die Zahl von Stellplätzen und Garagen auf den Freiflächen eingeschränkt werden. Im Kerngebiet MK 1 wird auf diese Einschränkung verzichtet, da durch das genehmigte Bauvorhaben (Hotel) die Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bereits ausgeschöpft worden sind. Für das Kerngebiet MK 1 war deshalb eine Beschränkung der Überschreitungsmöglichkeit auf 20 % nicht mehr erreichbar.

II.3.8 Dachformen

Im Bebauungsplangebiet sind nur Dächer bis zu einem Neigungswinkel von 15° Grad zulässig (textliche Festsetzung Nr. 14). Diese Festsetzung soll in fast allen Bebauungsplänen des Entwicklungsbereichs getroffen werden, um eine Homogenisierung des städtebaulichen Erscheinungsbildes zu erreichen und zur Stärkung eines zusammenhängenden Siedlungscharakters beizutragen.

Der Gebäudebestand im Entwicklungsbereich zeichnet sich größtenteils bereits durch eine einheitliche Dachlandschaft in Form von flachen Dächern aus. Durch die Festsetzung soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dieser Gestaltungsgrundsatz teilträumlich umgesetzt werden.

Zudem ist diese Neigungsbegrenzung notwendig, um die textlich festgesetzte extensive Dachbegrünung (textliche Festsetzung Nr. 14, vergleiche auch unter II.3.11) und damit auch die Regenwasserrückhaltung bzw. Verdunstung zu ermöglichen.

II.3.9 Ausschluss von Nutzungen im Vorgartenbereich

Stellplätze, Garagen, Garagen- und Tiefgaragenrampen, Müllabstellplätze, technische Nebenanlagen und Werbeanlagen sollen auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sein (textliche Festsetzung Nr. 15). Um in diesen Bereichen Vorgärten anlegen zu können, die den vorstädtischen Charakter des Gebietes aufgreifen, sollen die aufgeführten baulichen Anlagen wegen ihrer gestalterischen Störungsintensität ausgeschlossen werden. Ebenerdige Garagen- oder Tiefgaragenein- bzw. -zufahrten sollen in den Vorgärten zulässig sein, aber aus stadtgestalterischen Gründen sollen hier keine Anhebungen und Absenkungen gebaut werden.

II.3.10 Einfriedungen

Durch eine textliche Festsetzung sollen an die Errichtung von Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, also den Vorgartenzonen, bestimmte gestalterische Anforderungen gestellt werden (textliche Festsetzung Nr. 16).

Es soll geregelt werden, dass Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen als Mauern in einer Höhe von mindestens 0,40 m und von höchstens 0,50 m zulässig sind. Sie können auch als Kombination von Mauern, Pfeilern und dazwischen befestigten Zaunelementen errichtet werden. Sichtdichte Zaunelemente sollen nicht zulässig sein.

Der Bebauungsplan setzt damit Vorgaben des Stadtraumkonzeptes um. Durch die Festsetzung sollen Mauern nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig sein, sie sollen als Sockel einerseits deutliche Übergänge von Vorgärten zu den Straßenräumen markieren, andererseits aber die Einsehbarkeit der Vorgärten gewährleisten.

Auf eine Höhenbegrenzung der Einfriedungen in Form von Pfeilern und dazwischenliegenden Zaunelementen soll verzichtet werden, da erforderliche Sicherheitsanforderungen für entsprechende Nutzungen nicht eingeschränkt werden sollen.

Die Festsetzung betrifft nur die Gestaltung von Einfriedungen entlang den Straßenverkehrsflächen, Einfriedungen an anderer Stelle fallen nicht unter diese Regelung. Auch kann auf die Errichtung von Einfriedungen ganz verzichtet werden. Eine zwingende Festsetzung von Einfriedungen soll nicht getroffen werden, um in Einzelfällen die Gestaltwirkung von baulichen Anlagen, die eine besondere architektonische Form aufweisen, nicht negativ zu beeinflussen. Auch andere Gründe, wie z.B. die Repräsentativität oder die öffentliche Zugänglichkeit von Gebäuden, können gegen die Errichtung von Einfriedungen sprechen.

II.3.11 Ausschluss von Tankstellen

Durch textliche Festsetzung soll geregelt werden, dass in den Baugebieten Tankstellen unzulässig sind (textliche Festsetzung Nr. 1).

Die festzusetzenden Kerngebiete bilden mit ihrer Lage am Corso der Rudower Chaussee einen hochwertigen innerstädtischen Standort. Darüber hinaus soll im Bebauungsplangebiet ein hochwertiger Gewerbestandort entwickelt werden. Daher sollen hier Tankstellen, die diese Qualität mindern könnten, ausgeschlossen werden. Moderne Tankstellen müssen aus Wirtschaftlichkeitsgründen mindestens 12 Zapfsäulen und zusätzliche Servicebereiche haben. Eine Integration in Gebäude mit sonstigen Nutzungen findet heute nicht mehr statt. Wegen der flächenhaften Ausdehnung und des hohen Störpotentials lassen sich neue Tankstellen daher schlecht in kleinteilige Kerngebiete, die auch dem Wohnen dienen sollen, integrieren. Zudem können Tankstellen zu hohen Immissionsbelastungen durch gebietsfremden Individualverkehr führen und damit den Charakter der Baugebiete negativ prägen.

Tankstellen werden auch in den angrenzenden Bebauungsplänen vollständig ausgeschlossen. Diese laut Baunutzungsverordnung in fast allen Gebietskategorien allgemein oder

ausnahmsweise zulässige Nutzungsform hat sich nach neueren Erkenntnissen als vielerorts unvereinbar mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung herausgestellt. Ein besonders dichtes Tankstellennetz ist auch im Interesse der betroffenen Verbraucher nicht erforderlich, da heute nur noch wenige Kraftwagenbesitzer Wert auf eine wohnungs- oder arbeitsplatznahe Stammtankstelle legen. Die Versorgung mit Kraftstoff wird gewährleistet über die vorhandenen und weiterhin dort planungsrechtlich zulässigen Tankstellen am Adlgerstell. Ein unverhältnismäßiger weiträumiger Ausschluss von Tankstellen findet nicht statt.

II.3.11 Grünfestsetzungen

Regenwasserversickerung

Durch die mit diesem Bebauungsplan eröffneten Bebauungsmöglichkeiten werden bislang der Grundwassergewinnung dienende Flächen in erheblichem Maße erstmalig versiegelt. Um dem sehr gewichtigen Belang der Grundwassergewinnung möglichst weitreichend zu entsprechen, setzt der Bebauungsplan neben Vorschriften zur Reduzierung des Versiegelungsgrades (textliche Festsetzung Nr. 8) und der Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Befestigungen (textliche Festsetzung Nr. 9) insbesondere auch die Anlegung von Versickerungsflächen fest und schreibt deren Benutzung vor, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen (textliche Festsetzung Nr. 13).

Zum nachhaltigen Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen soll die hohe Selbstreinigungskraft von belebten und bepflanzten Böden genutzt werden. Die vorherrschenden Bodenverhältnisse und Grundwasserstände sind genau untersucht worden, so dass feststeht, dass die vorgeschriebene Versickerung auf den Baugrundstücken ohne unzumutbare Einschränkung der Ausnutzbarkeit möglich ist. Die flächenhafte Ausdehnung der Versickerungsanlagen ist nicht vorgeschrieben, durch geeignete zusätzliche Einrichtungen (Rigolen) kann die Inanspruchnahme von Grundstücksflächen für Versickerungszwecke erheblich reduziert werden.

Die textliche Festsetzung Nr. 13 wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 36a Abs. 3 Berliner Wassergesetz im Bebauungsplan festgesetzt. Die Festsetzung ist eine Maßnahme der Niederschlagswasserbewirtschaftung, die auch dem Naturhaushalt zu Gute kommt. Sie wird jedoch aus rechtlichen Gründen nicht als Ausgleich in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 in Anwendung des § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berücksichtigt.

Dachbegrünung

Die Festsetzung zur Dachbegrünung erfolgt zur Minimierung der durch eine bauliche Verdichtung verursachten Eingriffe in vorhandene Vegetationsbestände und in das Rückhaltevermögen von Niederschlägen. Die Wirksamkeit der textlichen Festsetzung ist an die Festsetzung von Flachdächern gebunden. Ein Neigungswinkel von unter 15 °, der eine Begrünung der Dachflächen ermöglicht, wird durch textliche Festsetzung gesichert. Die Dächer sind extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen (textliche Festsetzung Nr. 14).

Aufgrund von Erfahrungswerten kann davon ausgegangen werden, dass ein durchschnittlicher Anteil von 30 % begrünter Dachflächen erreicht wird. Berechnungen für bereits errichtete Gebäude auf dem WISTA-Gelände haben sogar einen wesentlich höheren Anteil an begrünten Dachflächen ergeben.

Bepflanzungen

In den Gewerbegebieten ist pro 400 m² Grundstücksfläche und in den Kerngebieten pro 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Dabei sind bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume die vorhandenen Laubbäume einzurechnen

(textliche Festsetzung Nr. 12). Stellplatzanlagen sind zusätzlich zu begrünen. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen (textliche Festsetzung Nr. 10).

Durch textliche Festsetzung soll außerdem bestimmt werden, dass die Flächen über unterirdischen baulichen Anlagen zu bepflanzen sind. Die Erdschicht muss über unterirdischen Anlagen mindestens 0,60 m betragen (textliche Festsetzung Nr. 11). Diese Substratdicke ermöglicht auch das Anpflanzen von kleinkronigen Bäumen. Die Festsetzung wird aus stadtgestalterischen und ästhetischen Gründen getroffen. Unbegrünte Tiefgaragendächer entsprechen nicht den Ansprüchen an die Gestaltung, die für diesen hochwertig zu entwickelnden Standort bestehen. Die aus dieser Festsetzung resultierenden erhöhten konstruktiven Anforderungen werden in Kauf genommen. Für Wege, Zufahrten, Stellplätze sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO gilt diese Verpflichtung nicht.

Mit den genannten Festsetzungen soll ein bestimmter Vegetationsanteil auf den Grundstücksflächen rechtlich gesichert werden. Diese Maßnahmen wirken eingriffsminimierend und kompensierend sowohl auf die biotischen Komponenten des Naturhaushaltes als auch auf das Landschaftsbild. Durch Schattenspende und Staubbinding sowie durch Luftabkühlung aus der Verdunstung des in unterirdischen und oberirdischen Organen gespeicherten Wassers werden besonders Eingriffe in den Klima- und Wasserhaushalt ausgeglichen.

Für den öffentlichen Raum werden keine Baumpflanzungen im Bebauungsplan festgesetzt. Die gestalterischen und ökologischen Maßnahmen werden hier außerhalb des Bebauungsplanverfahrens gesichert, um die Gemeinde nicht unnötig selbst zu binden.

II.3.12 Pflanzliste

Die Pflanzliste ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes, sie wird jedoch für alle Anpflanzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes empfohlen. Sie ist auf die örtlichen Standortbedingungen und Gestaltungsanforderungen des Plangebietes abgestimmt.

Die Pflanzliste nennt Gehölze, Gräser und Kräuter, die grundsätzlich für das Plangebiet gut geeignet sind.

Maßgeblich für die Eignung ist die Angepasstheit bzw. die Fähigkeit zur Anpassung der Pflanzen an den Standort und seine spezifischen Bedingungen (standorttypische/standortgerechte Pflanzen).

Die Pflanzliste beschränkt sich auf stark generalisierende Angaben. Damit soll Spezifizierungen innerhalb des Plangebietes ausreichend Entscheidungsspielraum gegeben werden und auch der Objektplanung noch genügend gestalterische Freiheit verbleiben.

II.3.13 Immissionsschutz

Für den gesamten Entwicklungsbereich ist ein Gutachten zur Berechnung der künftigen Umweltbelastungen durch den Verkehr (Lärm- und Luftschadstoffbelastung) in Auftrag gegeben worden, dessen Ergebnisse seit 1997 vorliegen. Auf der Grundlage des prognostizierten Verkehrsaufkommen hat die Berechnung der durch Straßen und Schienenwege verursachten Immissionen im Entwicklungsbereich für die an die Rudower Chaussee angrenzenden Bereiche ergeben, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten, während die Konzentrationswerte für Luftverunreinigungen der 23. BImSchV in Bezug auf Stickstoffdioxid, Benzol und Ruß nicht erreicht werden. Durch Einsatz eines Rasengleises können die Immissionen durch die geplante Straßenbahn vermindert werden. Aus städtebaulichen Gründen wurden aktive Schallschutzmaßnahmen an dem städtischen Boulevard nicht in Betracht

gezogen. Bei Berücksichtigung der DIN 18005 als Rahmenbedingung/ Bewertungsgrundlage - Schallschutz im Städtebau - aber auch der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sind für die geplanten Kerngebiete passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, da für diese Baugebiete die Immissionsrichtwerte überschritten werden.

Aufgrund § 3 Abs. 3 und § 84 Abs. 7 der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495) sind die technischen Regeln zum Schallschutz (DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise; Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren) als Technische Baubestimmungen eingeführt worden (siehe auch ABl. Nr. 55 vom 13. November 1997, S. 4073 ff). Damit werden diese Regelungen Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens, eine Festsetzung im Bebauungsplan ist deshalb nicht erforderlich.

II.3.14 Straßenverkehrsflächen

Durch die Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen soll die Erschließung der Baugebiete im Plangebiet gesichert werden.

Die öffentliche Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die Rudower Chaussee, die Straße Am Studio, Walther-Nernst-Straße, Albert-Einsteinstraße und die Vollmerstraße.

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes, um die Gemeinde nicht unnötig zu binden. Die ehemaligen Privatstraßen sind von der WISTA-MG bereits im vorgesehenen Profil ausgebaut worden und als öffentliche Straßenverkehrsfläche an das Land Berlin übertragen und als solche gewidmet worden.

Die unterschiedlichen Straßenbreiten entsprechen der Klassifizierung der Straßen hinsichtlich ihrer Funktion, wofür die zu erwartenden Verkehrsbelastungen mit Hilfe von Modellrechnungen ermittelt worden sind. Die Vollmerstraße und die Albert-Einstein-Straße sollen als Sammelstraßen mit einer Breite von 22 m festgesetzt werden. Die Walther-Nernst-Straße soll als Anliegerstraße mit einer Breite von 16 m festgesetzt werden.

Das symmetrische 22 m-Profil der Albert-Einstein-Straße und der Vollmerstraße setzt sich aus je 3,00 m Gehweg, 2,75 m Versickerungstreifen, 2,00 m Parkstreifen und insgesamt 6,50 m Fahrbahn zusammen. Auf Straßen mit regelmäßigen Gewerbeverkehren sind Fahrbahnbreiten von 3,25 m das Minimum, das vorzusehen ist. Das Profil ist mit den zuständigen Verwaltungen abgestimmt worden. Die Versickerung des Oberflächenwassers ist innerhalb des Straßenraumes vorzusehen, da die künftige Verkehrsbelastung der Albert-Einstein-Straße und der Vollmerstraße bei weniger als 2000 Kfz/Tag liegen wird.

Das Profil der 16 m breiten Walther-Nernst-Straße ist asymmetrisch: 2,00 m Gehweg, 2,00 m Parkstreifen, 6,00 m Fahrbahn, 3,50 m Versickerungstreifen und 2,50 m Gehweg. Zwei Fahrbahnen mit je 3,00 m Breite werden für diese Anliegerstraße verkehrlich als ausreichend betrachtet, da die Straße nur der internen Erschließung dient. Über die Walther-Nernst-Straße erfolgt auch die Erschließung der Tiefgarage des bereits errichteten Hotelneubaus. Eine Anbindung der Walther-Nernst-Straße an die Rudower Chaussee ist nicht möglich, da sie unmittelbar vor einem lichtsignalgeregelten Knotenpunkt liegt.

II.3.15 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Der Wendehammer der Walther-Nernst-Straße ist bereits als Mischverkehrsfläche ausgebildet worden, um einerseits für Fußgänger und Radfahrer eine kleinteilige Durchwegung der Baugebiete zu gewährleisten und andererseits eine Wendemöglichkeit für den Individualverkehr zu ermöglichen. Die 16 m breite und 18 m tiefe Mischverkehrsfläche soll im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - festgesetzt

werden. Die Fläche ist aufgepflastert und mit einem Grünstreifen gegenüber dem Gehweg Rudower Chaussee abgegrenzt worden, so dass eine Überfahung dieser Fläche in Richtung Rudower Chaussee nicht möglich ist. Fußgängern und Radfahrern, die in verkehrsberuhigten Bereichen Vorrang vor dem Straßenverkehr haben, wird jedoch eine komfortable Durchwegung zur Rudower Chaussee mit ihrem Boulevardcharakter und dem hier verkehrenden ÖPNV geboten.

Im Aufstellungsverfahren zum nunmehr festgesetzte Bebauungsplan XV-67b wurde noch davon ausgegangen, dass die Walther-Nernst-Straße an die Rudower Chaussee angebunden wird, deshalb ist die Straßenbegrenzungslinie in diesem Bereich unterbrochen. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden gegenüber anderen Nutzungen nicht mit einer Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt. Die Abgrenzung gegenüber der Straßenverkehrsfläche Rudower Chaussee wird durch die Festsetzung im Bebauungsplan XV-72 nachgeholt. Durch textliche Festsetzung (textliche Festsetzung Nr. 20) soll nunmehr geregelt werden, dass die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten B und C zugleich Straßenbegrenzungslinie ist.

II.3.16 Bebauungsplan XV-67b

An der Rudower Chaussee ist eine Anlieferung der Kerngebiete ausgeschlossen. Der angrenzende Bebauungsplanentwurf XV-67b schließt daher für den Bereich zwischen den Punkten A und B sowie C und D Ein- und Ausfahrten aus (3. Hinweis).

Die Erschließung der Grundstücksflächen ist durch die Straße Am Studio sowie durch die Volmerstraße, die Walther-Nernst-Straße und die Albert-Einstein-Straße gesichert.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes wurden die Grundstücksflächen der WISTA-MG, die als Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden sollen, nach ihrer Fertigstellung dem Land Berlin übertragen.

III.1 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Kostenträger für Erschließungsarbeiten ist die WISTA-MG. Die Kosten für die bereits durchgeführten Erschließungsmaßnahmen wurden zu 90 % aus Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe zur Förderung der regionalen Wirtschaftsstruktur (GA) und zu 10 % aus Mitteln des Treuhandvermögens der WISTA-MG finanziert.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Keine

III.2 Auswirkungen auf die Umwelt

III.2.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Kerngebiet MK 1 ist die Errichtung eines Hotels mit mehr als 100 Betten genehmigt worden. Die nach Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) Anlage 1, Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.1.2 vorgeschriebene Vorprüfung gemäß § 3c UVP kam zu dem Ergebnis, dass durch das

Vorhaben keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher nicht durchgeführt worden.

III.2.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Sind aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist gemäß § 1 a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG (Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild) über die Vermeidung, den Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Dabei werden gemäß § 233 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 244 Abs. 2 Baugesetzbuch die Vorschriften des Baugesetzbuchs in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung angewendet, weil das Bebauungsplanverfahren am 20. Juni 2000 förmlich eingeleitet wurde und vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen wird.

Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB sind die Eingriffe maßgeblich, die erstmalig aufgrund des Bebauungsplanes ermöglicht werden. Die Eingriffsbewertung orientiert sich somit am Vergleich der künftig zulässigen Nutzung gegenüber dem bestehenden Baurecht. Die abschließende Bewältigung des Eingriffstatbestandes gemäß § 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG erfolgt im Rahmen der Abwägung öffentlicher und privater Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB.

Bisher zulässige Nutzung

Maßgeblich für die Eingriffsbewertung nach § 1a BauGB sind die Eingriffe, die erstmalig aufgrund des Bebauungsplanes ermöglicht werden. Grundlage ist die Beurteilung der planungsrechtlichen Gebietsqualität nach §§ 34, 35 BauGB durch die damalige Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr aus dem Jahr 1996. Danach liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-72 im großräumig abgegrenzten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Entsprechend des angegebenen Orientierungswertes einer GRZ von 0,4 und der im Bestand geringen Versiegelung für Nebenanlagen und Erschließungsflächen ist davon auszugehen, dass bereits nach bestehendem Baurecht eine Überbauung und Versiegelung von etwa 40% möglich wäre.

Eingriff in Natur und Landschaft

Über das bestehende Maß der Nutzung hinaus ermöglicht der Bebauungsplan eine GRZ von 0,5 bzw. 0,6 mit einer 20%igen Überschreitung für Nebenanlagen und Erschließungsflächen und damit einen Überbauungs- und Versiegelungsgrad von maximal 72%. Für das MK 1 (Hotelgrundstück) ist auf Grund der besonderen Nutzung und der Lage an der Rudower Chaussee auf die Beschränkung der Überschreitung für Nebenanlagen und Erschließungsflächen auf 20% verzichtet worden, so dass hier ein Überbauungs- und Versiegelungsgrad von 80 % möglich ist. Die planungsrechtlich vorbereitete bauliche Verdichtung und Nutzungsintensivierung stellt einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Die Bilanzierung der Beeinträchtigung und Kompensationsleistung in der Eingriffs-Ausgleichsbewertung wurden für die Schutzgüter Klima, Boden und Grundwasser, Biotope (Flora und Fauna) durchgeführt. Das Bebauungsplangebiet war durch Gebäude und durch die Privatstraßen größtenteils schon versiegelt. Die Flächen an der Ecke Volmerstraße und Albert-Einstein-Straße waren nahezu unversiegelt. Inzwischen ist ein Großteil des Gebäudebestandes abgerissen worden.

Die vorhandenen Naturelemente im gesamten Plangebiet bestehen größtenteils aus Parkrasen mit einer geringen Biotopwertigkeit sowie Einzelbäumen und Baumgruppen.

Im Plangebiet ist das Verhältnis autochthoner und nicht autochthoner Baumarten ausgeglichen. Der größte Anteil der Bäume wird als erhaltenswert eingestuft, wobei diese weniger durch ihre Wertigkeit oder ihr Alter als durch ihren Habitus zur Wirkung gelangen.

Als besonders wertvoller Bereich zusammenhängender Vegetationsflächen (Gebüsche oder Hecken durchsetzt mit überwiegend nicht autochthonen Baumarten) werden straßenbegleitende Grünflächen an der Rudower Chaussee eingestuft.

Die Überbauungen parkartiger Freiflächen führen zur Beseitigung eines Großteils der vorhandenen schützenswerten Einzelbäume und Baumgruppen.

Das Landschaftsbild an der Rudower Chaussee ist parkartig von Rasenflächen, Ziergehölzbeeten und Baumstrukturen geprägt. Typische Elemente im gesamten Gebiet sind fassadenbegleitende Baumreihen sowie markante Einzelbäume und -gruppen. Hervorzuheben ist eine Gruppe von Säulenpappeln an der Volmerstraße und der Birkensolitär an der Walther-Nernst-Straße mit besonders charaktervollem Wuchs.

In diesem Ensemble von Bebauung und Parkflächen ist das städtebauliche Leitbild der aufgelockerten, durchgrünten Stadt der 50er/60er Jahre relativ durchgängig gestaltet, was dem Gelände einen besonderen Charakter verleiht. Die thermokonstanten Kugeln des Institutes für physikalische Chemie der ehemaligen Akademie der Wissenschaften der DDR aus dem Jahre 1957 markieren die Einmündung der Straße Am Studio in die Rudower Chaussee.

Durch die Ablösung der ehemals vorhandenen Gebäudestruktur von rechtwinklig einander angeordneten, zurückgezogenen Gebäuderiegeln hin zum mehr oder weniger geschlossenen Block ändert sich der derzeitige offene, parkartige Charakter grundlegend. Das Bild der in die Freiflächen eingelagerten Gebäude wechselt in das Bild der in die Gebäude eingelagerten Freiflächen - vom "Park" zum "Garten" oder "Hof". Potentiell zur Erholung nutzbare, offene Freiflächen mit ökologischer Wirksamkeit werden zugunsten der Bildung von Innenhöfen überbaut.

Ein vergleichbarer Eingriff kann durch die Bebauung an der Rudower Chaussee entstehen, so dass die vorstehend beschriebene Veränderung des Charakters auch von der übergeordneten Straßenverbindung aus deutlich sichtbar wird. Die von den "thermoknstanten Kugeln" markierte Eingangssituation in die Straße Am Studio sollte auf jeden Fall sichtbar bleiben.

Veränderungen hinsichtlich des Landschaftsbildes bzw. der Landschaftsstruktur sind aufgrund der baulichen Dichte zu erwarten. Das für den WISTA-Bereich charakteristische Erscheinungsbild, das durch das Leitbild der aufgelockerten, durchgrünten Stadt geprägt ist, wird damit überformt.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffes festgesetzt. Entsprechend den Grundsätzen der Bauleitplanung sollen die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden (§ 1 Abs. 5 BauGB).

- Mit der Festsetzung zur Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Materialien bei der Befestigung von Wegen und Zufahrten, die nicht regelmäßig vom Verkehr genutzt werden, wird der Versiegelungsgrad des Bodens gemindert.
- Die festgesetzte Dachbegrünung erfolgt zur Kompensation des mit einer zusätzlichen Bebauung und Versiegelung verbundenen Verlustes an naturhaushaltswirksamer Fläche. Sie stellt eine wesentliche Kompensationsmaßnahme dar.
- Die Bindung zur Pflanzung von Bäumen in den Baugebieten trägt sowohl zur Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes, als auch zur Minderung der Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bei.

Bewertung

Durch den Bebauungsplan wird im Vergleich zur zulässigen Nutzung entsprechend § 34 BauGB ein erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verursacht.

Der Eingriff in den Naturhaushalt kann mit den Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minderung innerhalb des Geltungsbereiches vollständig ausgeglichen werden. Insgesamt zielt der Bebauungsplan auf einen hohen ökologischen Standard auf den Baugrundstücken ab, so dass über den Ausgleich von Eingriffen hinaus eine Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erreicht werden kann.

Dagegen sind die Eingriffe in vorhandene Qualitäten des Landschaftsbildes bzw. ihrer Struktur innerhalb der durch den Bebauungsplan vorgegebenen städtebaulichen Struktur nicht ausgleichbar und werden deshalb im Landschaftspark ausgeglichen. Der Park hat innerhalb der Entwicklungsmaßnahme „Berlin – Johannisthal/Adlershof“ u.a. die Funktion einer zentralen Sammelausgleichsmaßnahme zum Ersatz für die Eingriffe in Natur und Landschaft einschließlich von Ersatzmaßnahmen für landesrechtlich besonders geschützter Biotope der umliegenden Baufelder bzw. Bebauungspläne des Entwicklungsbereiches. Im Zuge der bereits weitgehend fortgeschrittenen Umsetzung des Bebauungsplanes XV-68a, der weite Teile des Landschaftsparks umfasst, werden abwägungsrelevante Eingriffe in der Entwicklungsmaßnahme „Berlin - Johannisthal/Adlershof“ ausgeglichen, sofern ein Ausgleich nicht innerhalb der jeweiligen Bebauungspläne möglich ist.

IV. Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat am 20. Juli 2000 beschlossen, den Bebauungsplan XV-72 aufzustellen und das Verfahren des Bebauungsplans XV-51b einzustellen (AB. Nr. 36 vom 04. August 2000, S. 2971).

Zuständigkeit

Wegen der außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung der Entwicklungsmaßnahme ist die Zuständigkeit für das Bebauungsplanverfahren gemäß § 4c AGBauGB (jetzt § 9 AGBauGB) in Verbindung mit § 4b AGBauGB (jetzt § 8 AGBauGB) auf die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung übergegangen (Senatsbeschluss Nr. 5454/94 vom 20. Dezember 1994).

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan XV-72 wurde in den Berliner Tageszeitungen „Der Tagesspiegel“, „Berliner Zeitung“ und „Berliner Morgenpost“ am 16. November 1999 bekannt gemacht. Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuchs fand in der Zeit vom 23. November bis 23. Dezember 1999 statt. Die Ergebnisse der vorgezogenen Bürgerbeteiligung sind in die weitere Planung eingeflossen.

Im folgenden sollen die wichtigsten Einwände und Vorschläge genannt werden:

Mehrere **Bürger** sprachen sich für den Erhalt der kugelförmigen Thermolabore aus und das **Stadtplanungsamt Treptow** wies darauf hin, dass diese seit dem 16. Januar 1999 unter Denkmalschutz stehen würden. Den Hinweisen wurde gefolgt. Die beiden kugelförmigen Thermolabore wurden nachrichtlich als Baudenkmale im Bebauungsplan gekennzeichnet. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes XV-72 soll eine Bebauung entlang der Rudower Chaussee und damit eine Einbindung der Kugeln in spätere Bauvorhaben ermöglicht werden.

Das **Stadtplanungsamt** wies darauf hin, dass die geplanten Kerngebietsausweisungen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur des Bezirkes haben werden. Der Bebauungsplan wurde zunächst nicht geändert. Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des

Bebauungsplanes gemischte Baufläche M 2 dar. Kerngebiete können daraus im Regelfall ohne Größenbegrenzung entwickelt werden. Großflächige Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen.

Beteiligung der TÖB

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurde vom 28. August bis zum 29. September 2001 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Es gingen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 15 Stellungnahmen bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ein. Zehn Träger haben nicht geantwortet. Im folgenden werden die wichtigsten Anregungen und Hinweise genannt.

Das **Landesdenkmalamt** schlug vor, dass analog zum Bebauungsplan XV-51a die Möglichkeiten geprüft werden sollte, die beiden Thermokugeln nicht komplett in eine Hofsituation zu verbannen, sondern durch Abstände der Baukörper oder größere Öffnung der Erdgeschosse auch öffentlich wirksam werden zu lassen.

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Die beiden Thermolabore werden im Bebauungsplan nachrichtlich als Denkmale gekennzeichnet. Im Rahmen der Vermarktung des Grundstückes sollen die Möglichkeiten einer architektonischen Fassung nicht von vornherein eingeschränkt werden. Die etwaige Freistellung der Denkmale soll einem architektonischen Konzept vorbehalten werden. Das Landesdenkmalamt wird im Rahmen der konkreten Projektplanung eingebunden.

Die **Berliner Stadtreinigung (BSR)** hat darauf hingewiesen, dass in der Walther-Nernst-Straße ein erforderlicher Wendeplatz von 25 m Durchmesser für eine ordnungsgemäße Entsorgung nicht gegeben sei.

Mit der BSR und Senatsverwaltung für Stadtentwicklung - Abt. VII - hat am 14. November 2001 ein Abstimmungsgespräch stattgefunden, in dem man sich darauf verständigt hat, dass als Minimum für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug eine Wendeanlage mit einem 6 m Außenradius akzeptiert werden kann, da u.a. die Verkehrsbelastung in der Walther-Nernst-Straße nur sehr gering sein wird. Zudem besteht die Möglichkeit, in der bereits errichteten Hotelzufahrt zu wenden. Die Zweckbestimmung der Wendeanlage wird in "Verkehrsberuhigten Bereich" geändert, so dass ein gleichberechtigtes Nutzen von Fußgängern, Radfahrern und Fahrzeugen möglich ist. Eine ordnungsgemäße Entsorgung wird durch diese Festsetzung gewährleistet.

Der **Polizeipräsident** in Berlin forderte, die vorgesehene Abgrenzung zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem geplanten Geh- und Radwegbereich mit baulichen Maßnahmen durchzuführen. Ein Materialwechsel oder das Aufstellen von Verkehrszeichen sei kein taugliches Mittel, um den Kfz-Verkehr wirksam zu unterbinden. Der vorhandene Wendehammer müsse erhalten bleiben.

Dem Hinweis wurde nur teilweise gefolgt. Durch Änderung der Zweckbestimmung und Aufpflasterung der Wendeanlage bleibt einerseits eine Wendemöglichkeit erhalten, andererseits wird für Fuß- und Radfahrer eine adäquate Anbindung an die Rudower Chaussee ermöglicht. Die vorgebrachten Anregungen haben zu der oben genannten Änderung des Bebauungsplans geführt.

Im weiteren Verfahren wurden jedoch noch weitere Änderungen vorgenommen:

- die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird auf die Erdgeschosszonen beschränkt
- im Bereich der Walther-Nernst-Straße wird eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt
- die zwingende Gebäudehöhe von 15 m gilt nur in einer Tiefe von 12 m an der Rudower Chaussee

Öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplanentwurf XV-72 (Planzeichnung und textliche Festsetzungen) mit zugehöriger Begründung hat in der Zeit vom 15. September bis zum 15. Oktober 2003 in den Räumen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Württembergische Straße 6 in Berlin-Wilmersdorf gemäß §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde fristgerecht am 05. September 2003 im Amtsblatt von Berlin Nr. 42 Seite 3731 bekannt gemacht. Darüber hinaus wurde die öffentliche Auslegung am 09. September 2003 in der Tagespresse in "Der Tagesspiegel", der "Berliner Morgenpost" und in der "Berliner Zeitung" bekannt gemacht.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind 6 Stellungnahmen bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung eingegangen.

Die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Referat VIII D** (SenStadt VIII D) gibt den Hinweis, das anfallende Niederschlagswasser zu versickern und die entsprechenden Flächen dafür im Bebauungsplan auszuweisen. Dem Hinweis wird teilweise gefolgt. Eine entsprechende Versickerungspflicht wird durch die textlichen Festsetzung Nr. 13 festgelegt. Die Versickerungsflächen werden im Bebauungsplan aber nicht festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzungen ist jedoch so festgelegt worden, dass auf den Grundstücken genügend nicht überbaubare Grundstücksflächen vorhanden sind, um Versickerungsflächen anzulegen. Die flächenmäßige Ausweisung im Bebauungsplan soll nicht durch die Festsetzung von Versickerungsflächen eingeschränkt werden. Des Weiteren gibt die **SenStadt VIII D** den Hinweis, soweit die Versickerung nicht erlaubnisfrei ist, diese bei der Wasserbehörde zu beantragen. Die Begründung zum Bebauungsplan wird um diesen Hinweis ergänzt. Der Hinweis hat keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Das **Bündnis 90/ Die Grünen Treptow-Köpenick** regt an, abweichend von der textlichen Festsetzung Nr. 21 (Einteilung der Straßenverkehrsfläche) Flächen zur Versickerung von Regenwasser in den Straßenflächen festzusetzen. Es soll damit sichergestellt werden, dass genügend Flächen zur Versickerung des Regenwassers im Plangebiet zur Verfügung stehen. Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Die Festsetzung von Versickerungsflächen innerhalb der Straßenverkehrsflächen ist nicht gewollt, um eine Selbstbindung der Gemeinde zu vermeiden. Ob das Oberflächenwasser von Straßen versickert werden kann, hängt unter anderem von den Belegungszahlen der Straße ab. Darüber hinaus ist eine Vermischung der Versickerung des Oberflächenwassers von privaten (Baugebieten) und öffentlichen Flächen (Straßen) nicht beabsichtigt, weil das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Baugrundstücken selbst versickert werden soll (vgl. textliche Festsetzung Nr. 13).

Für die **Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e. V. – BLN** (BLN) wäre eine geringere Versiegelung, als sie durch den Bebauungsplanentwurf ermöglicht wird, wünschenswert. Des Weiteren sollten konkrete Flächen für Pflanzbindungen festgesetzt werden, in der ein Teil des erhaltenswerten Baumbestandes integriert werden könnte. Weiterhin bemerkt eine **Bürgerin**, dass möglichst viel des Baumbestandes erhalten bleiben sollte, aber gemäß der Begründung eine Verdichtung- und Nutzungsintensivierung durch die Planung ermöglicht wird und ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist. Des Weiteren sollte das charakteristische Erscheinungsbild des WISTA-Bereiches erhalten bleiben.

Dem Hinweis, Pflanzbindungen festzusetzen, wird nicht gefolgt. Mit den vorgesehenen Grundflächenzahlen von 0,5 und 0,6 bleiben die Festsetzungen unter den Obergrenzen, die die Baunutzungsverordnung (§ 17) für Kern- und Gewerbegebiete vorsieht, zurück. Darüber hinaus wird aufgrund der festzusetzenden geringen Grundflächenzahlen das angestrebte Leitbild des WISTA-Bereiches ermöglicht. Des Weiteren wird auf eine verbindliche Sicherung des erhaltenswerten Baumbestandes im Bebauungsplan verzichtet, um die städtebaulichen Entwicklungsspielräume in den entsprechenden Baublöcken nicht einzuschränken. Zum Ausgleich von nicht vermeidbaren Eingriffen in den Baumbestand werden Baumpflanzungen auf den Grundstücks- und Stellplatzflächen im Bebauungsplan festgesetzt. Der Eingriff in den Naturhaushalt kann mit den Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minderung innerhalb des

Geltungsbereiches vollständig ausgeglichen werden. Nur der Eingriff in das Landschaftsbild kann im Geltungsbereich nicht ausgeglichen werden. Der entsprechende Ausgleich findet im Landschaftspark statt (Bebauungsplan XV-68a).

Nach Auffassung der **BLN** könnte zusätzlich zur Dachbegrünung noch Fassadenbegrünung in die Textfestsetzungen aufgenommen werden. Diese sei nicht nur Lebensraum für z.B. Vögel, sondern verbessere auch erheblich das Kleinklima. **Bündnis 90/Die Grünen Treptow-Köpenick** regen an, Fassadenbegrünung festzusetzen. Damit würde u.a. auch der Tatsache Rechnung getragen, dass das Plangebiet im Vorranggebiet Klimaschutz des Landschaftsprogramms liegt.

Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Auf die Festsetzung von Fassadenbegrünung soll verzichtet werden, da die Fassadengestaltung nicht von vornherein eingeschränkt werden soll. Im Rahmen der Ausgleichskonzeption, die in den Bebauungsplänen einen Mindeststandard an ökologischen Festsetzungen sichert, wird die Festsetzung von Fassadenbegrünung nicht vorgesehen.

Bündnis 90/ Die Grünen Treptow-Köpenick regen an, dass das Mindestmaß für die Dachbegrünung, entsprechend dem in der Eingriffs-/Ausgleichsbewertung angenommenen Wert von 30 %, festgesetzt wird.

Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Wie bereits im Rahmen der Abwägung der ersten öffentlichen Auslegung erläutert wurde, beruht der Wert von 30 % auf Erfahrungen mit bereits fertiggestellten Gebäuden. Im Zuge der Aktualisierung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist auch der tatsächlich verwirklichte Anteil der Dachbegrünung geprüft worden. Bei der Mehrzahl der bisher erstellten Gebäude wurde der Wert deutlich überschritten, nur in wenigen Einzelfällen unterschritten. Es ist daher davon auszugehen, dass der Anteil der Dachbegrünung und damit der tatsächliche ökologische Ausgleich über den berechneten 30 % liegen wird.

Bündnis 90/Die Grünen Treptow-Köpenick halten es nicht für richtig, dass für die im Bebauungsplan nicht ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft Sammelausgleichskonzepte festgelegt werden. Um auf diesen Flächen dann Ausgleichsmaßnahmen aus anderen Bebauungsplänen herzustellen, würden vorhandene Biotope in den Bebauungsplänen XV-68a und XV-68b zerstört.

Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Für die Minderung und den Ausgleich der aufgrund der Planungen in der Entwicklungsmaßnahme ermöglichten Eingriffe wurde eine Gesamtstrategie erarbeitet, die aus naturschutzfachlicher Sicht geeignet ist, die Eingriffsthematik über die förmlichen Einzelverfahren zu den Bebauungsplänen hinaus im Gesamtzusammenhang zu sehen. Diese Vorgehensweise ist mit den zuständigen Fachämtern der Senatsverwaltung und des Bezirkes Treptow-Köpenick abgestimmt worden und entspricht den Erfordernissen des § 1a BauGB.

Zugunsten einer komplexen Wirkungsweise wurde ein abgestimmtes Maßnahmenpaket ermittelt und vornehmlich auf die Umsetzung im Bereich des Landschaftsparks konzentriert. Daher stellt der Landschaftspark die Sammelausgleichsmaßnahme für die Eingriffe, die durch die Baugebiete der Entwicklungsmaßnahme verursacht werden, dar. Mit den Sammelausgleichsmaßnahmen wurde die Grundstruktur des Landschaftsparks bereits weitgehend hergestellt. Der Bebauungsplan XV-68a, der unter anderem die Flächen für die Ausgleichsmaßnahmen sichert, ist festgesetzt.

Nach Auffassung der **Bündnis 90/Die Grünen Treptow-Köpenick** sollten die vorhandenen Altlasten im Gewerbegebiet gekennzeichnet werden.

Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Orientierende Erkundungen (Bodenuntersuchungen) wurden 1994 und 1995 durchgeführt. Durch die zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wird der Erkundungsstand als ausreichend eingeschätzt. Es wurden nur im Bereich des Gewerbegebietes GE 1 Bodenbelastungen ermittelt, die ausschließlich an die flächen-deckende

Auffüllschicht gebunden sind. Diese stellen nach Auskunft der o.g. Senatsverwaltung keine Gefährdung des Grundwassers dar und erfordern keinen weiteren Erkundungs- bzw. Sanierungsbedarf. Eine Kennzeichnungspflicht besteht hier nicht, weil die Böden nicht erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Bündnis 90/ Die Grünen Treptow-Köpenick regen an, entlang der Rudower Chaussee anstelle der Baugrenze eine Baulinie festzusetzen, um eine einheitliche Straßenflucht zu ermöglichen. Darüber hinaus wird nicht verstanden, dass eine architektonische Gliederung bei Baulinien nicht möglich sei. Sollte dem tatsächlich so sein, könnte durch eine textliche Festsetzung ausnahmsweise ein Zurücktreten von Gebäudeteilen zugelassen werden.

Den Hinweisen wird nicht gefolgt. Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Dies gilt auch für unterirdische bauliche Anlagen. Nur untergeordnete Gebäudeteile können dann hinter diese Baulinie vor- oder zurücktreten. Gerade im Bereich der Rudower Chaussee sind die Straßenbegrenzungslinien keine Geraden bzw. die einmündenden Straßen schließen nicht rechtwinklig an, so dass die geplante Festsetzung von Baulinien bei der Planung von Gebäuden in der Vergangenheit bereits zu erheblichen Problemen geführt hat.

Eine **Bürgerin** regt an, dass das unter Denkmalschutz stehende Kugellabor von den Straßen aus sichtbar bleiben sollte.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. im Vorfeld finden Abstimmungen mit dem Landesdenkmalamt statt, um dessen Belange zu berücksichtigen. Im Bebauungsplan sollen keine weiteren Festsetzungen getroffen werden, um die Bebaubarkeit des Grundstückes nicht von vornherein einzuschränken. Die Integration der Kugellabore in eine Bebauung ist schwierig, sie soll deshalb nicht im Vorfeld zu viele Einschränkungen erfahren.

Zwischenzeitlich wurde das Baugesetzbuch geändert. Nunmehr gilt das Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414). Nach den entsprechenden Übergangsvorschriften des § 233 Abs. 1 in Verbindung mit § 244 Abs. 2 Baugesetzbuch finden für das Bebauungsplanverfahren XV-72 die Vorschriften des Baugesetzbuchs in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung, da das Bebauungsplanverfahren bereits am 22. Juni 2000 eingeleitet wurde und vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen wird.

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Entwurf des Bebauungsplanes XV-72 am 24. November 2005 zugestimmt.

Pflanzliste für den Bebauungsplan XV-72 - Stand: 2. Oktober 2001

1) Bäume, großkronig

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	gemeine Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur Stiel-Eiche	
Sorbus aucuparia	nordische Eberesche
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme
Platanus x acerifolia	ahornblättrige Platane

2) Bäume, kleinkronig

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Quercus fastigiata	Säuleneiche
Crataegus monogyna	Weißdorn (als kleinkroniger Baum)
Malus silvestris	Holzapfel
Pyrus pyrastrerHolzbirne	
Prunus avium Vogelkirsche	
Prunus spinosa	Schlehe

3) Großsträucher

Carpinus betulus	gemeine Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus in Sorten	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus in Sorten	Weißdorn
Euonymus europaea	Spindelstrauch
Ligustrum in Sorten	Liguster
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum in Sorten	Schneeball

4) Normal-, Kleinsträucher und Bodendecker

Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Sarothamnus scop.	Besenginster
Vinca minor	kleines Immergrün, kriechend

5) Klettergehölze, Selbstklimmer

Hedera helix	gemeiner Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	wilder Wein Selbstklimmer

6) Klettergehölze, Gerüst-Kletterpflanzen

Clematis vitalba	gemeine Waldrebe
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera xylosteum	Wald-Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Wisteria sinensis	Blauregen

7) Saatgut für extensive Dachbegrünung

Blütenstauden

Alyssum saxatile	Felsensteinkraut
Armeria elongata	gemeine Grasnelke
Cerastium	filziges Hornkraut
Dianthus carthus.	Karthäuser Nelke
Dianthus deltoides	Heide-Nelke
Echium vulgare	Natternkopf
Erodium cicutarium	gemeiner Reiherschnabel
Erophila verna	Hungerblümchen
Pehorhagia prolifera	Nelkenköpfchen
Potentilla in Sorten	Fingerkraut
Sedum in Sorten	Mauerpfeffer u.a.
Veronica prostata	liegender Ehrenpreis
Helichrysum arenarium	Sandstrohlume
Dianthus arenaria	Sandnelke
Festuca rubra	Rotschwingel
Festuca trachyphylla	Raublattschwingel
Rumex acetosella	Kleiner Sauerampfer
Comynophorus canescens	Silbergras
Jasione montana	Bergsandglöckchen

Kräuter

Anthemis tinctoria	Färber-Hundskamille
Thymus pulegioides	gemeiner Thymian

Gräser

Festuca ovina	Schaf-Schwingel
Poa compressa	Platthalm-Rispengras

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824), in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718), in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049/2076)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Berliner Wassergesetz (BWG) in der Fassung vom 17. Juni 2005 (GVBl. S. 357)

Verordnung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs einschließlich zweier Anpassungsgebiete zur Entwicklungsmaßnahme "Berlin-Johannisthal/Adlershof" vom 7. Dezember 1994 (GVBl. S. 499, veröffentlicht 21. Dezember 1994)

SenStadtUm

V E R O R D N U N G

über die Festsetzung des Bebauungsplans XV-72 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof

Vom 3. März 2006

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824) in Verbindung mit § 9 Abs. 3 und mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan XV-72 vom 12. September 2003 für das Gelände zwischen der Straße Am Studio, Albert-Einstein-Straße, Volmerstraße und Rudower Chaussee sowie für Abschnitte der Albert-Einstein-Straße und der Volmerstraße im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung Geoinformation, Vermessung, Wertermittlung, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können beim Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Abteilung Bauen und Stadtentwicklung, Amt für Stadtplanung und Vermessung sowie Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuchs) und

2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Abs. 4 des Baugesetzbuchs)

wird hingewiesen.

§ 4

(1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muss

1. eine beachtliche Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften, die in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 des Baugesetzbuchs bezeichnet sind,
2. eine nach § 214 Abs. 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs
4. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind,

innerhalb von zwei Jahren seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber der für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung schriftlich geltend machen. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist werden die in Nummer 1 bis 4 genannten Mängel gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und gemäß § 32 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich.

(2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 5

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.